

KINDAI KENCHIKU

近代建築

April

4

Vol.80
2026

創刊
80周年

特集 ホテル・宿泊施設の計画と設計



TOYOSU SAIL PARK

きんでん豊洲ビル・豊洲セイルパークビル

東京都江東区

設計・監理／きんでん豊洲ビル：三菱地所設計 豊洲セイルパークビル：KAJIMA DESIGN
施工／鹿島建設

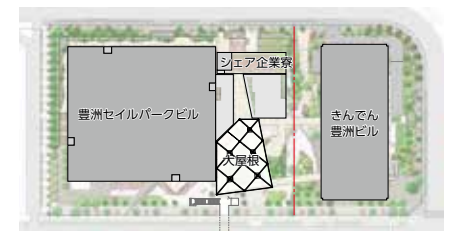


事業計画

豊洲エリアは日本の近代産業を支えた東京石川島造船所（現IHI）の造船所跡地としてまちづくりが始まり、都心近接という利便性に加え、水辺の潤いと開放感、持続可能性や防災性への配慮といった、これからの都市に求められる多様な価値が結実し、新たな「職・住・遊・学」が融合する複合都市へと生まれ変わった。

「TOYOSU SAIL PARK」は豊洲二・三丁目のラストピースとして、「きんでん豊洲ビル」「豊洲セイルパークビル」の2棟で構成された、豊洲二・三丁目地区最後の大規模再開発である。きんでん豊洲ビルは、きんでんの新東京本社として計画され、豊洲セイルパークビルはオフィス・商業施設のほか、インキュベーション施設やシェア企業寮という、豊洲エリアにおける新たな機能を取り入れた複合施設である。建物のほかにも、大屋根広場や街区を外周するデッキ、豊かな緑化空間等、地区全体の回遊性向上・賑わいの創出に寄与する外構整備を行っている。名称である「TOYOSU SAIL PARK」は、これからの豊洲を推進する帆（SAIL）としての役割を担い、その帆の元に人々が集い交流する公園（PARK）のような開かれた場を目指すという想いを込めており、広場の大屋根やオフィスロビーの幕天井などは、その名称を想起させる特徴的な意匠となっている。インキュベーション施設「LIFESTYLE LAB “TOYONOMA”」は1時間からの短期利用、4～6名の個室月額利用等、多様な働き方に合わせて利用することが可能である。また、テストキッチンやシャワーブースのような機能を整備していることも特徴である。シェア企業寮「TRIAL HOUSE “TAMESU”」は、複数の企業社員が社員寮として入居することを前提にした住宅であり、異業種交流を促進し、人的ネットワークの形成や学びの機会を提供する。

計画当初より、これらの施設を核とした新たなコミュニティを形成し、豊かなライフスタイルを創出・発信していくことを目指してきた。完成から数カ月経ち、少しずつ手応えも感じられており、豊洲というまちの魅力をさらに高めていきたい。（三菱地所、IHI）



全体配置図 縮尺 1/4,000

北東側（晴海通り側）の街区全景 右側の高層棟がきんでん豊洲ビル、左側の高層棟および低層部が豊洲セイルパークビル

きんでん豊洲ビル



見付800mm、3.6mスパンのアウトフレーム構造による構造フレームと一体となった外装計画



上/「豊洲セイルパークビル」からブリッジを介してアクセスすることが可能。1階のランドスケープを見下ろしながら2階オフィスエントランスにアプローチできる 左下/1階ピロティは、近隣へ開放された通り抜け空間である。計画地に整備した緑化が見通せることで、心地よい環境を提供 右下/夜に見る1階ロビー。敷地外を建物内の明かりが柔らかく照らし、親しみのある景色となることを意図した

設計主旨

「きんでん豊洲ビル」はきんでん創業80周年記念事業の一環として、首都圏に点在する各事業所およびグループ会社を集約することを目的としており、執務空間のほか、食堂や大会議室、研修・研究施設等を有する首都圏におけるきんでんの新たな拠点である。隣接する「豊洲セイルパークビル」との一体的な都市計画による再開発のなかで、きんでん豊洲ビル側は緑道や敷地の高低差を生かしたランドスケープを計画し、回遊性のあ

る歩行空間を整備している。地域の利便性や魅力の向上にも配慮しながら、きんでんの総合力を発揮する計画となるよう設計を心掛けた。

一 外装計画

3.6mピッチのアウトフレーム構造によるグリッド状の外装は、構造として機能しているほか、執務室内の「無柱化」を実現した。また、彫りの深い庇と縦柱により、直射日光による熱負荷の低減にも寄与している。柱正面はPC板（研出）とし、両側面はアルミスパンドレルで

囲うことで、シンプルでありながら、陰影がある表情を実現している。フレーム奥部に設けたアルミカーテンウォールには、外部条件に応じて自動制御により開閉する自然換気装置を組み込んだ。天井面への設置により、執務室の奥まで airflow が届くよう工夫している。外装全体が、意匠・構造・設備の三位一体の装置として機能することで、総合設備エンジニアリング企業である「きんでん」らしい、技術を統合した、モチーフとして親しまれることを意図した。（岸田律也/三菱地所設計）



1階エントランス 右側に「ライティングウォール」。エスカレーターおよび天井の吊り照明により、2階のオフィスエントランスへ来訪者を導く



左上/オフィスフラッパーゲート内 外装アウトフレームのグリッドモチーフは内装の壁や天井等にも引き継がれている 右上/2階エレベーターロビー ステンレスのパンチングメタルによりグリッドモチーフを引き込んでいる 左下/食堂 内装はタイルや木材といった自然素材主体となる空間構成により、温かな雰囲気志向 右下/大会議室 3分割できる可動間仕切を実装し、様々なシチュエーションに対応する

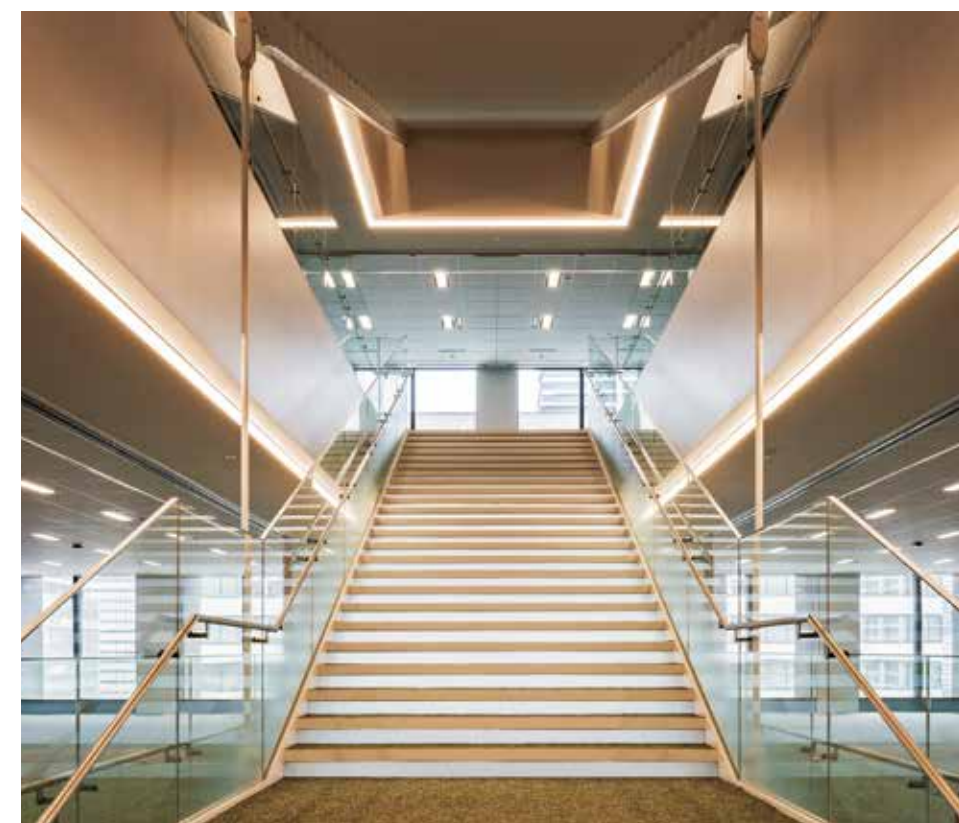


1階中央は、一般の来訪者にも開放されたロビー空間。敷地の高低差を利用して建物内にもレベル差を引き込み、空間を緩やかに領域分けしている

一 内装計画

内装の各所には建築と照明が融合したライティングを施しており、電気を扱うきんでんならではの「顔づくり」を心掛けている。1・2階のエントランス空間は地域の人々にも親しまれるような「ライティングウォール」を計画し、周囲の風景に溶け込む暖かなインテリアとなっている。執務空間には5層にわたる間仕切りのないオープンな内部階段を設置し、階段を囲う間接照明で上下のつながりを意識した口の字のライティングを施すことで、自然と人が利用するよう促し、シナジーを誘発するよう工夫している。食堂等の共用スペースは素材を照らすような間接照明による、居心地のよい雰囲気づくりを心掛けている。外装のグリッドは内装のモチーフとしても度々登場しており、きんでんの新たな拠点として、外装と内装のモチーフが一体となって、多くの人に親しまれることを意図した。

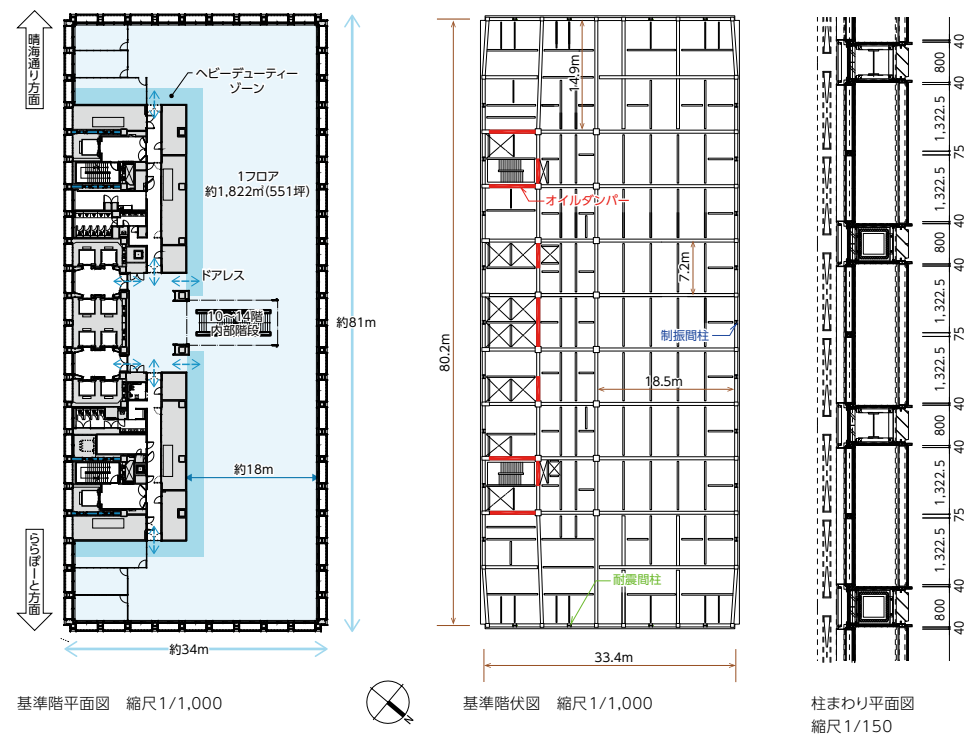
(岸田律也/三菱地所設計)



基準階の内部階段 2.5m幅の階段が5層に連なっている。間接照明は吹抜の附置を口の字に囲っている

一 構造計画

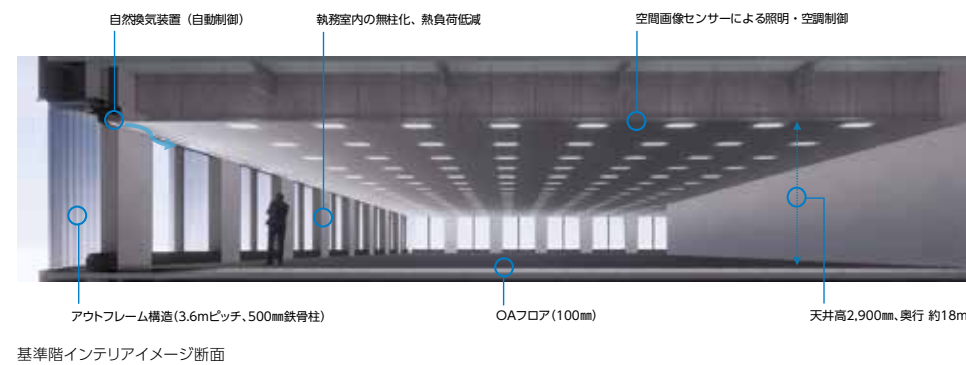
外周には見付幅500mm、3.6mピッチの鉄骨柱によるアウトフレーム構造を採用している。基準階平面は短辺33.4m×長辺80.2mの長方形の形状で片側コア形式とし、コアまわりに奥行14.9～18.5mの連続した無柱事務室空間をコの字状に配置している。外周部3.6mピッチの柱は本柱・間柱を外装PCと一体化させ、全周において「質実剛健」な外表面と一体となった構造としている。コア部のフレーム内には粘性系制振部材を設置し、外周アウトフレーム部に耐震間柱および履歴系制振間柱をバランスよくけたハイブリッド制振アウトフレーム構造により、一般的な超高層建築物の設計クライテリアを上回る性能設計を実現している。(上村勇人/三菱地所設計)



左/基準階エレベーターホール 中/基準階廊下 右/基準階執務室 アウトフレームにより、室内の無柱空間を実現し、レイアウトのフレキシビリティを高める

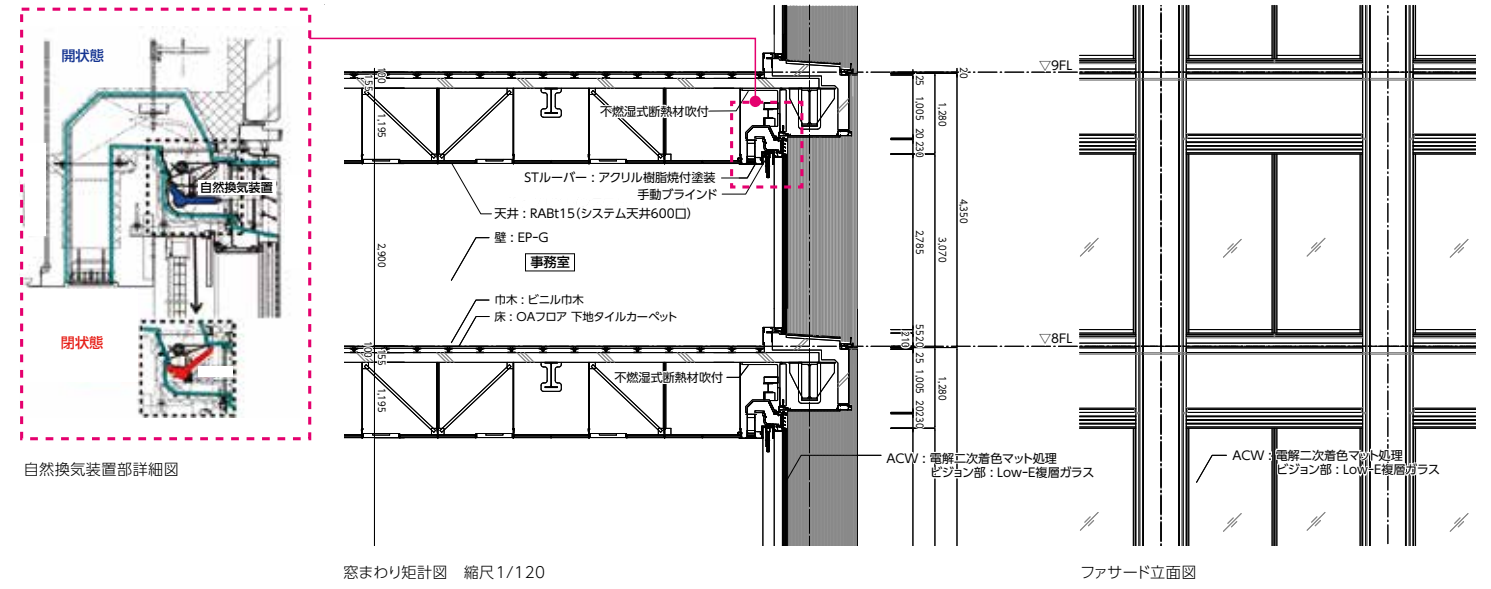
一 設備計画・環境共生への取り組み

照明計画に際し、基準階事務室は人の在/不在および明るさ検知を行う画像センサーを7.2m×7.2mごとに1台設置しており、外光利用による調光だけでなく、不在エリアの消灯まで行う省エネ性の高いシステムを採用している。また、自然エネルギーの有効利用として、太陽光パネル(約10kW)を屋上に設置し、建物内の電力として利用している。ほかにも地上部には風車付きソーラーライトの設置を行い、カーボンニュートラルへの貢献を図っている。熱源計画としては、電気熱源設備(インバーターボ冷凍機)とガス熱源設備(吸収式冷温水発生器、真空式温水発生器)を併用し、電力デマンド等に応じて需要を調整可能な計画としている。地下ピットを利用し、19槽の連結完全混合型水蓄熱槽も設けている。夏期は、夜間に冷熱を蓄熱し、日中に放熱用熱交換器を介して冷水あるいは高温冷水として



利用する。冬期は、夜間に温熱を蓄熱し、日中に温水として利用する。水蓄熱槽の利用によって電力のピークカットを図るほか、災害時は蓄熱水を熱利用に加えて雑用水として利用することでBCPIにも寄与する計画とした。基準階事務室の空調方式は、将来的なフレキシブル性に配慮し、単一ダクト変風量空調方式とし、各階に設置したエアハンドリングユニット空調機(AHU)により空調空気を供給している。ペリメーターゾーン/インテリアゾーンの各系統に対して20～25㎡程度の

ゾーニングを行い、VAVにより個別制御を可能としている。また、照明制御システムによる画像センサーを用いた在/不在信号をBACnet通信にて受信し、不在信号受信時はVAVを最小風量としている。通常時外気は屋上外調機から供給し、各階空調機は循環のみであるが、中間期は各階空調機に外気を取入れ、外気冷房制御を行っている。こうした様々な環境共生技術を採用し、建物全体でのZEB Oriented(BEI=0.57)の評価を受けている。(池浦まり、加地大樹/三菱地所設計)



施工計画

一 近隣環境へ配慮した施工計画

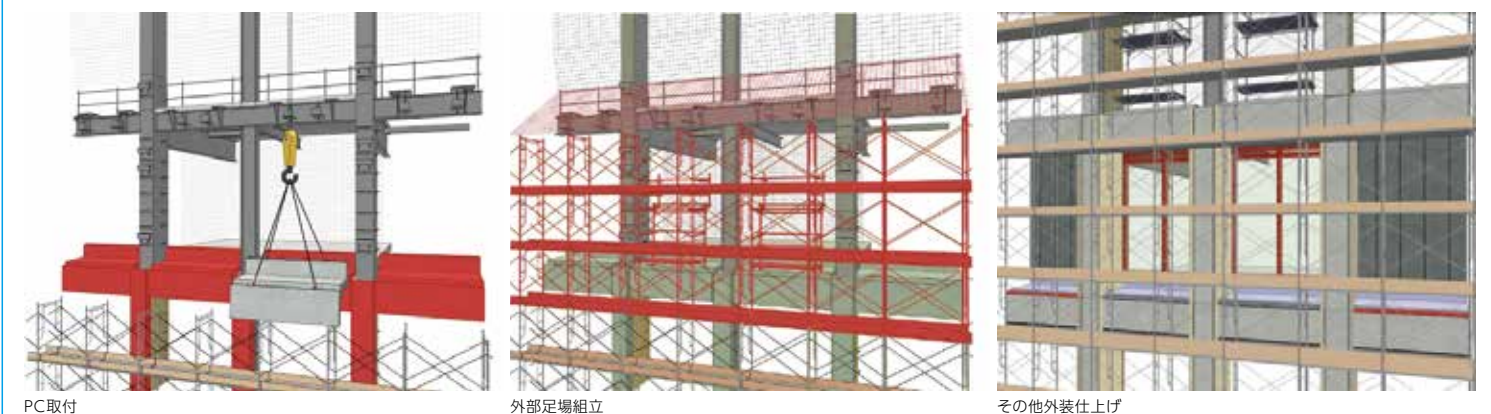
工事敷地の東西側には高層マンションや保育園が隣接しており、工事中の騒音・振動およびプライバシー対策等、近隣環境へ配慮した施工計画が必要であった。鉄骨建方工事においては、建屋の立ち上がりに伴い発生する視線の見合いを抑えるため、全面に外部足場を架け、垂直ネット・メッシュシートを設置することでプライバシー対策を施した。マンション側には通常より1.5m高い、高さ4.5mの防音効果のある仮囲いを設置し、場外への音漏れを軽減。保育園の通園時間帯には工事車両の搬出入を制限する等、周辺地域への影響や安全に配慮した現場運営に努めた。

一 外装アウトフレームの施工合理化と将来メンテナンスを考慮した計画

当工事の大きな特徴の一つはアウトフレーム外装である。柱や梁が建屋外側に配置された形状となっており、施工にあたっては納まりが複雑かつ工数が多様な工事であった。

そこで、アルミカーテンウォール下部の立上りと外周窓台床・梁版を一体化させたPC工法を採用した。これにより、複雑な納まりの整理と施工合理化を実現し、工程の確実な遵守に大きく寄与した。同時に、PC化によって現場でのコンクリート打設・左官補修といった作業を削減できたことで、外周部作業における飛散・落下等の災害リスク低減にもつな

がった。さらに、PCカーテンウォールのジョイント仕様をクローズドジョイントからオープンジョイントへ変更したことで、シール作業の必要箇所数を削減した。その結果、現場でのゴンドラ作業の減少による施工合理化を実現するとともに、将来的なシール打ち替え箇所の削減により、メンテナンス性の向上にも寄与した。(廣川清吾/鹿島建設)





北東側(晴海通り側)外観 屋外設備置き場のスリットがボリュームを分節する



2階オフィスエントランスホール

豊洲の新たな業務・産業拠点

豊洲セイルパークビルは、地上15階建てのテナントオフィスビルであり、湾岸エリアの新たな産業・業務拠点として計画されている。低層階には来訪者を迎えるエントランスホールをはじめ、利便性を高める店舗、スタートアップや新事業の育成を支援するインキュベーションオフィス、ならびに建物機能を支える機械室を配置しており、建物全体の基盤を形成している。4～15階はオフィスフロアで構成され、効率的な動線計画が可能なセンターコア形式を採用している。専有面積は1フロアあたり約4,200㎡を確保し、多様なテナントニーズに柔軟に対応する計画とした。外装には横連窓のPCカーテンウォールを採用し、晴海通り側および海側の開放的な眺望を最大限に取り込むとともに、明るく快適な執務環境を実現している。特に海側の9～15階には外部テラスを設け、ABW (Activity Based Working) の考え方を取り入れた多様な働き方を促進する空間として計画した。

業務の合間に気分転換ができる場として、湾岸エリアの街並みやレインボーブリッジを望める点も大きな特徴である。2階のエントランスホールは、災害発生時の一時滞在スペースとして機能するよう計画し、防災計画に重要な位置づけとした。多数の利用者が安全に滞在できるよう、天井材の落下

リスクを低減するためスケルトン天井を採用し、軽量の膜材を張ることで安全性を確保すると同時に、開放感のある意匠空間を実現している。これにより、日常時には建物の顔としての品位を保ちつつ、非常時には安心して使用できる多機能なパブリックスペースとしている。

(千葉 洋/KAJIMA DESIGN)



9～15階オフィス外部テラス



基準階EVホール



基準階オフィス



オフィス外部テラス



1階商業廊下



街区名ロゴサイン

— 低層部計画

オフィス高層部がリジッな構成で都市の遠景・中景を形成する一方、低層部はラフで豊洲らしい表情とし、内部の賑わいが表出する近景をつくっている。敷地が東京石川島造船所跡地である背景を踏まえ、仕上げには素材のプリミティブな表情を強調したインダストリアルな雰囲気な基調とした。1・2階に設けた4カ所の商業エントランスは、サビた金属色の門型の構えを共通のデザインコードとし、街区全体の統一感と視認性を確保している。

インナーモール型の商業内部は、天井をスケルトン、床をモルタル仕上げとし、海辺の倉庫を想起させるブリックタイルを組み合わせた空間構成とした。床面には、膜・波・カモメをモチーフとした街区ロゴデザインにも通じるアイデンティティラインのグラフィックを施している。飲食店や物販に加え、保育園や体操教室、美容室、ペット関連店舗など地域住民の生活に根差したテナントが入り、屋外席とともに日常的な賑わいを生み出している。

(野村裕志/KAJIMA DESIGN)



左/1階商業廊下 右/晴海通り側商業エントランス



上/メンバーオフィス [HIBI NOMA]* 左下/エントランスホール受付* 中下/会議室 [HON NOMA HALL]* 右下/スライド式オープン窓*

— スタートアップ支援と異業種交流

2階にはスタートアップ企業を支援するインキュベーションオフィス「LIFE STYLE LAB TOYONOMA」を設けている。エリアはエントランスホールに隣接し、内部の活動やイベントの様子が垣間見える構成とした。新事業を紹介する展示ブースを設け、来訪者の興味を喚起する仕掛けとしている。テラスに面した隅角部にはスライド式窓を採用し、イベント時に一体利用が可能な開放的な空間となっている。

また、張り出した店舗上部の3～8階には、異業種交流を促進するシェア企業寮「TRIAL HOUSE TAMESU」を設けている。単身者およびDINKSを想定した寮室に加え、交流を促すシェアリビングや、水田・畑を備えた屋上テラスを設け、居住を起点に活動が広がる連続的な環境を創出している。これら施設の利用者による豊洲発信の新たなイノベーションの創出が期待されている。

(千葉洋/KAJIMA DESIGN)



屋上テラス



左/シェアリビング 右上/DINKSルーム 右下/単身者ルーム





きんでん豊洲ビル敷地側から大屋根を見る。両敷地は2階ブリッジでつながる。右手がシェア企業寮



きんでん豊洲ビル・豊洲セイルパークビル間のオープンスペース「グリーンパス」



大屋根広場内観

— 大屋根広場

街区の中心に位置するこの広場は、大屋根に覆われ、周囲の店舗と一体となった半屋外スペースである。屋根にはガラス繊維にフッ素樹脂をコーティングした膜材を用い、縦樋を内蔵した5本の柱によって雨水を効率よく排水することで、必要な勾配を確保しながらも全体の高さを抑えている。各柱を基点に四方に広がる斜材は屋根上の水平材と相互に釣り合うことで構造安定性を保ち、斜材と外周梁および母屋で屋根材を直接支持している。豊洲の街に開かれた「東屋」のような空間として、今後様々なイベントの開催も想定されており、街区名「TOYOSU SAIL PARK」を象徴する場となっている。

(野村裕志/KAJIMA DESIGN)

— ランドスケープ計画

豊洲エリア再開発のラストピースとなる本計画は、きんでん豊洲ビルと豊洲セイルパークビル間のオープンスペース、他街区とも接続する2階ブリッジ、敷地の高低差、広場を覆う膜屋根、そこに人々を引き込むような低層部ファサードといった特徴的な外部空間のポテンシャルを持っていた。それらの特徴を最大限生かし、変化・動き・つながりを感じさせるデザインにより人々が行き交い、賑わいを生む「巡り・巡るランドスケープ」を試みた。敷地内には旧東京石川島造船所から引き継

いだ産業遺構アートをランドスケープに調和させながら配置し、来訪者にこの地の歴史を感じさせることで、豊洲地区全体のまとまりとブランド価値向上に寄与している。植栽計画については、豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドラインに従い周辺との一体性を維持しながら生物多様性にも配慮した樹種選定を行い、敷地内外の平面的、立体的な緑の連続性をつくることで、豊かな緑地空間を実現した。設計者の異なる2棟が建つ敷地全体の統一感を確保し、同時に周辺街区との調和を図ると

いうランドスケープに期待される役割を全うできたことは、事業者・設計者・施工者それぞれのご尽力とチームワークの賜物であった。

(井口陽介/Landscape Design inc.)



晴海通り側オープンスペース



膜を照らす照明は季節やイベントに合わせて自在に調光調色が可能



晴海通り側 店舗屋外席と産業遺構の車輪



2階デッキ 植栽ベンチ

構造計画

本建物は、CFT柱と鉄骨梁で構成された鉄骨造ラーメン構造としている。1~3階の階高の大きい階に座屈拘束ブレース（二重鋼管座屈補剛ブレース）を配置することで水平剛性および水平耐力を確保しつつ、基準階の4~7階には、高性能オイルダンパー（HiDAX-e）をバランスよく配置した制震構造とし、地震時の応答低減を図っている。8.8mと階高が大きい3階は、建物外周とコア部の中間レベルに大梁を配置し水平剛性を高めた計画としている。鉄骨大梁端部は、CFT柱内部の大梁ウェブと取り合う部分を孔あき鋼板ジベルで補強し、梁端部をストレート形状とした合理化工法を採用することで、地震時の変形性能を確保した。

基礎は、鋼管巻き場所打ちコンクリート拡底杭による杭基礎とし、GL-35m以深の堅固な洪積層を支持地盤とした。剛性の高い杭とすることで地震時の地盤増幅の低減も図っている。なお、柱の一部には、国内で初めて商品化された低CO₂高炉鋼（Kobenable Steel）を初適用し、建材由来のCO₂削減にも寄与した構造となっている。

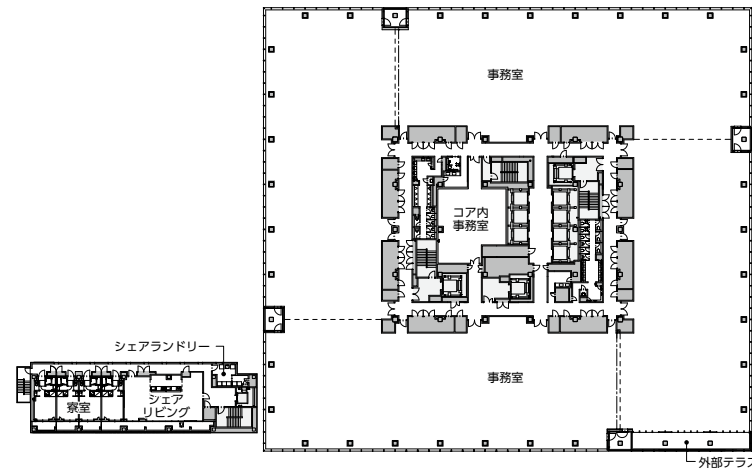
（加藤敬史、佐藤大輔／KAJIMA DESIGN）

設備計画

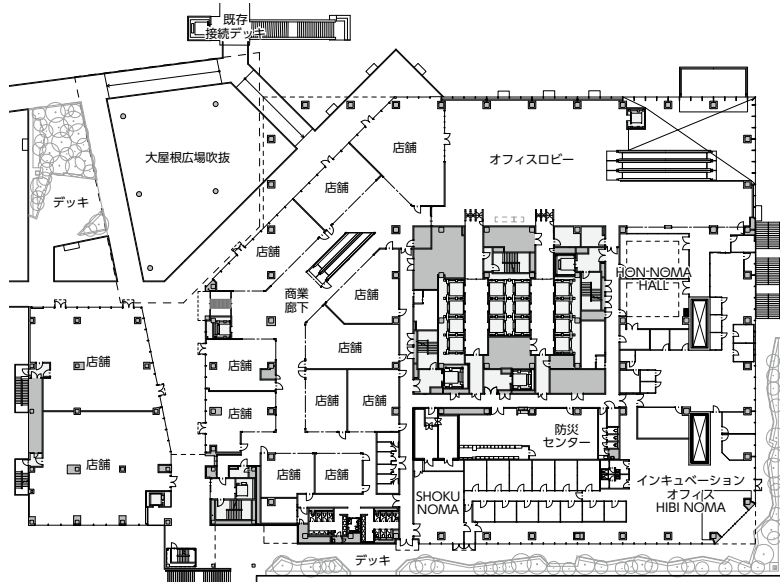
本建物は省エネルギー・環境負荷低減、BCP対応に配慮し、設備計画を行った。受電は信頼性の高い22kVスポットネットワーク方式を採用している。また、予備電源設備としてガスタービン発電機を設置し、停電時に給排水ポンプや換気設備、オフィス専有部の保安負荷等に電源供給（72時間想定）する計画とした。

熱源システムはターボ冷凍機、空冷ヒートポンプモジュールチラーの熱源機器で構成しており、冷水・温水ポンプを低層・高層系統ごとにそれぞれ複数台ずつを設置している。冷水・温水の2次側負荷に応じて熱源機器および搬送動力の台数・インバータ制御により省エネルギー運転ができるように計画した。基準階オフィスの空調はコンパクトAHUによる単一ダクト+VAV方式を採用、照明は3.6m×3.6mモジュールに2灯配置をベースとし明るさセンサによる自動調光を行うことで、省エネルギー化を図る計画としている。これらの手法を用いることにより、BELS認証で事務用途部分のZEB Oriented（オフィスBEI=0.52）を達成した。

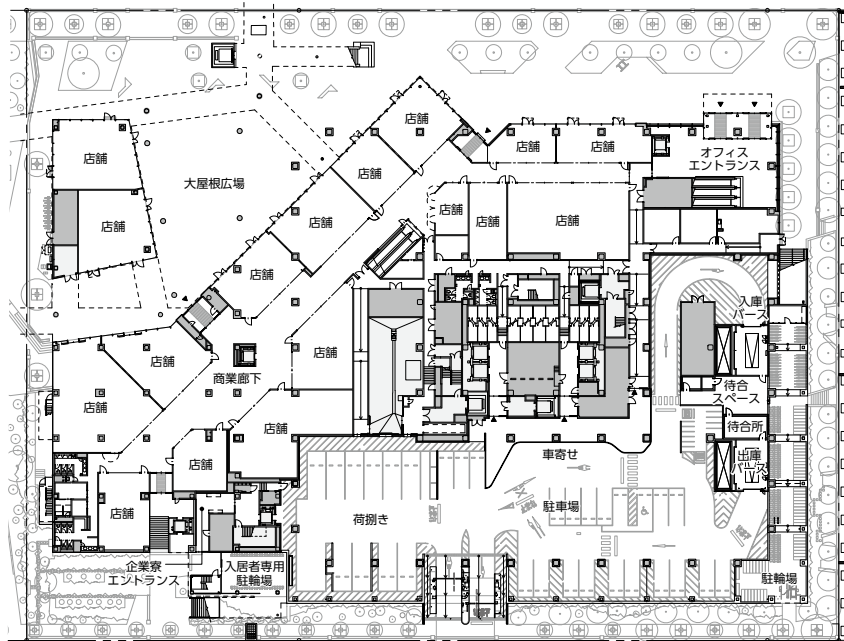
（松田圭輔、内田哲晴／KAJIMA DESIGN）



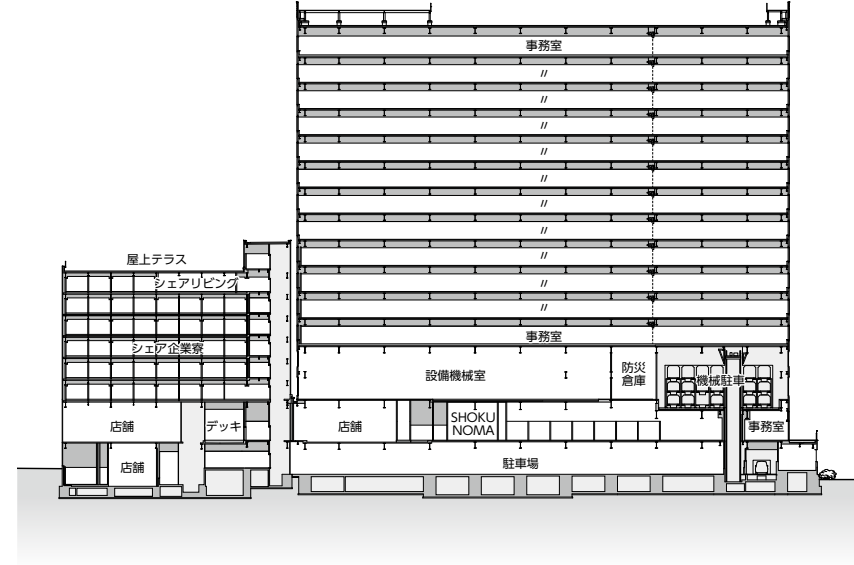
シェア企業寮8階/オフィス基準階平面図



2階平面図



1階平面図 縮尺1/1,200



断面図 縮尺1/1,200



上/オフィスエントランス 夜景
下/シェア企業寮外観 夜景

施工計画

— 地下工事におけるヤード計画

地下躯体工事において、当初計画では作業構台を架設し、構台上にクレーンを配置して工事を行う計画であったが、地山を残してクレーンヤードとして使用することにより作業構台なしで工事を実施した。クレーンヤード使用エリアの地山を残し、先行する地下躯体を構築。（下図 STEP1）先行部の1階床までの躯体施工完了後、1階床をクレーンヤードとして使用し、残りの地下躯体を構築する（下図 STEP2）という手順である。作業構台を不要としたことで、構台を構築するための材料運搬車両等を大幅に削減することができ、周辺環境負荷の低減に寄与した。

— BIMを活用した生産設計への取り組み

意匠・構造・設備の納まり調整にBIMを積極的に活用することで迅速かつ正確な調整作業を実施した。平面詳細図等の施工図作成においてもBIMをフル活用し、常に最新情報

へ更新されたデータを発注者・設計者・施工者が共有できる環境を整備することで、仕様決定や変更調整を予定スケジュール通りに進捗させることができた。さらに、BIM施工図とBIM鉄骨図を連携させて鉄骨製作図に活用するなど、製作図段階へのBIM展開にも取り組み、一定の成果を上げた。

— 商業エリア大屋根の施工計画

低層商業エリアの中心に、大面積の膜屋根が配置されている。この膜屋根は5本の鉄骨丸柱から花状に開いた斜材梁と頂部を結ぶ

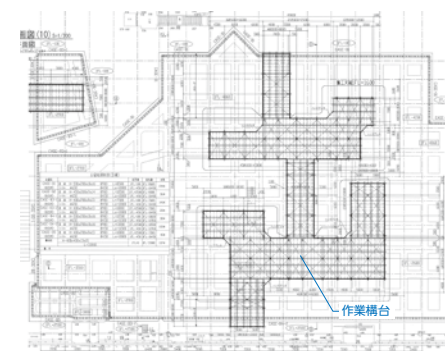
張弦梁で構成されたフレームであり、鉄骨の精度管理と複雑な高低差に対応した施工足場計画が必要であった。この施工計画にもBIMをフル活用し、鉄骨から膜張り作業までの各ステップにおいて安全に施工できる足場計画を実施した。また、構造設計者と鉄骨建方時の構造解析を行い、建方時の仮設支保工計画から溶接本締め完了後の荷重解放時挙動などを事前に確認し、所定の精度内で施工を完了させた。

（山本政熙／鹿島建設）

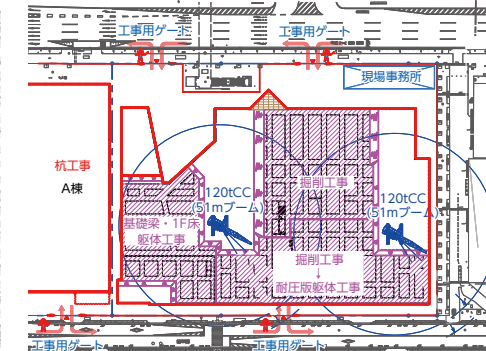


大屋根施工状況

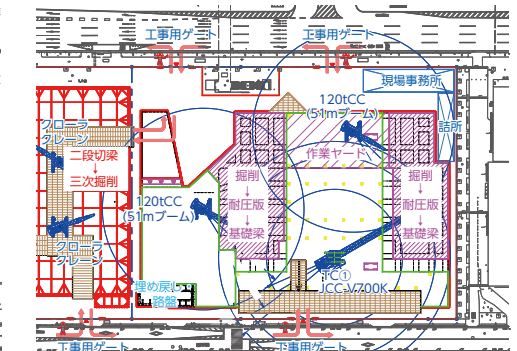
大屋根完成状況



当初計画



実施計画 STEP1



実施計画 STEP2

<div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div></div></div>
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>TOYOSU SAIL PARK</div></div></div></div><div></div></div></div></div> データ
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>◆きんでん豊洲ビル</div></div></div></div><div></div></div></div></div>
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>所在地</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 東京都江東区豊洲2-1-5
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>主要用途</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 事務所
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>建築主</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 三菱地所
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>設計・監理</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 三菱地所設計
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>担当／総括：石附聡</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 建築：岸田律也、勝家彰拓
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>構造</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 上村勇人、岸澤電之介
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>設備</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 山本弦、池浦まり、足立宏、加地大樹、高山碧
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>その他</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 高野大樹(統括前任)
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>監理</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 内藤仁、千葉実、塩田浩一、田尋俊基、野口明、沼田修一
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>1・2階他</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 内装設計・FFE選定協力 高橋卓也設計事務所
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>17階</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 内装設計・FFE選定・サイン設計協力
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>メック・デザイン・インターナショナル</div></div></div></div><div></div></div></div></div>
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>照明設計協力</div></div></div></div><div></div></div></div></div> ソラ・アソシエイツ
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>施工</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 鹿島建設
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>担当／所長</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 山本政照 建築：肥田泰明、廣川清吾
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>設備</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 小林政之 機電：名畑文洋
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>工期期間</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 2022年7月～2025年9月
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>【建築概要】</div></div></div></div><div></div></div></div></div>
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>敷地面積</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 6,600㎡
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>建築面積</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 2,862.85㎡
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>延床面積</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 46,418.95㎡
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>建ぺい率</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 43.38%（許容80%）
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>容積率</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 599.66%（許容600%）
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>構造規模</div></div></div></div><div></div></div></div></div> S造・一部SRC造
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>地下1階、地上18階、塔屋1階</div></div></div></div><div></div></div></div></div>
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>最高高さ</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 97.951m
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>軒高</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 96.701m
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>階高</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 4.35m
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>天井高さ</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 2.9m
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>主なスパン</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 7.2m×18.5m
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>道路幅員</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 50m
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>駐車台数</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 87台
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>地域地区</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 防火地域、工業地域、豊洲二・三丁目地区地区計画区域
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>【設備概要】</div></div></div></div><div></div></div></div></div>
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>電気設備</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 受電方式／三相3線 6.6kV 50Hz 変圧器容量／3100kVA（単相）6100kVA（三相） 予備電源／本線予備電源線
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>空調設備</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 空調方式／空調機、VAV等 熱源／ターボ冷凍機、吸収式冷凍機、空冷パッケージ、焚温水ヒーター、蓄熱槽
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>衛生設備</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 給水／上水、中水、上水受水槽、上水高置水槽、雑用水入水槽、加圧給水 給湯／ガス、電気 排水／分流、合流
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>防災設備</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 消火／屋内消火栓、スプリンクラー、泡消火、窒素ガス他 排煙／機械排煙他

<div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div></div>

撮影／㈱エスエス

◆**豊洲セイルパークビル** データ

<div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div></div>

<div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div></div>

<div><div><div><div><div><div></div><div><div>【主な外部仕上げ】</div></div></div></div><div></div></div></div></div> アスファルト防水 コンクリート押え
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>外壁</div></div></div></div><div></div></div></div></div> PC板、押出成形セメント板、アルミパネル
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>建具</div></div></div></div><div></div></div></div></div> アルミカーテンウォール（Low-E複層ガラス）、SUS B-FUE塗装
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>外構</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 磁器質タイル、天然石、インターロッキング
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>【主な内部仕上げ】</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 事務室 床／タイルカーペット 壁／石膏ボードEP塗装 天井／DR（システム天井600グリッド）
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>エントランスホール</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 床／花崗岩 壁／ケイカル板 特殊ファンデーションローラー塗装 天井／不燃膜天井＋直天井
<div><div><div><div><div><div></div><div><div>商業廊下</div></div></div></div><div></div></div></div></div> 床／モルタル金ごて（表面硬化材） 壁／磁器質タイル、化粧塩ビシート 天井／直天井

撮影／㈱エスエス

*印（インキュベーションオフィス部分）撮影／千葉顕弥



南側より外観を見る

<div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div></div>

<div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div></div>



街区全景 夕景

<div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div></div>
